

Ortsgemeinde Ellern

**Bebauungsplan „Fasacker“
1. Änderung**

**Begründung und
textliche Festsetzungen**

Begründung:

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der jeweils gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fasacker“ umfasst den gesamten Planbereich mit einer Fläche von 3,23 ha.

3. Veranlassung und Änderungen

Der Bebauungsplan „Fasacker“ der Verbandsgemeinde Ellern ist seit dem 18.08.2006 rechtskräftig.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 20° bis 48° zugelassen. Die Traufhöhe ist mit 4,60 m bzw. bei bergseitiger Erschließung 4,80 m und die Firsthöhe mit 8,90 m bzw. bei bergseitiger Erschließung 9,10 m, gemessen jeweils ab Erdgeschossfußbodenhöhe, festgelegt.

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen schränken den Bauherrn in der Bauausführung erheblich ein. So lassen die Festsetzungen beispielsweise keine Häuser mit geringen Dachneigungen zu, wie dies bei sogenannten Toskana-Häusern bzw. Stadt-Häusern der Fall ist. Ebenfalls ausgeschlossen sind Flachdächer.

Die Firsthöhe wird zukünftig auf 10,50 m festgesetzt. Eine Traufhöhe wird nicht mehr festgesetzt.

Die Dachneigung wird freigegeben. Bei Häusern mit einer Dachneigung von weniger als 15° ist eine maximale Wandhöhe von 8,00 m zugelassen.

Durch diese Änderungen sollen den Bauherren mehr Möglichkeiten bei der Architektur der Gebäude gegeben werden.

4. Verfahren

Aufgrund der Änderungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Textliche Festsetzungen:

Die nachstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fasacker“ werden geändert. Im übrigen haben die Festsetzungen auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates der Ortsgemeinde Ellern vom 24.04.2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2006 weiterhin Bestand.

I. planungsrechtliche Festsetzungen

4. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

a) Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15°:

- First- bzw. Wandhöhe: max. 8,00 m

b) Dächer mit einer Neigung über 15°

- Firsthöhe: max. 10,50 m

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (nicht berücksichtigt werden Antennenanlagen, Schornsteine, Photovoltaik- und Solaranlagen). Die Wandhöhe ist definiert als der höchste Punkt des aufgehenden Mauerwerks.

Die Festsetzungen zur Dachneigung sind aufgehoben. Es werden alle Dachneigungen zugelassen.

Der Maßbezugspunkt ergibt sich aus den bisherigen Textfestsetzungen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Firstrichtung werden aufgehoben.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Dachformen zugelassen.

Ellern, den 22.02.2011
Ortsgemeinde Ellern

Tuldi, Ortsbürgermeister



AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die textlichen Festsetzungen und die Begründung Gegenstand des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fasacker“ waren und mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen. Das für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Ellern, den 22.02.2011
Ortsgemeinde Ellern

Tuldi, Ortsbürgermeister

